



28.05.2012

Kaj/3

**§ 648**

**V Lauttasaaren tontin 31134/13 asemakaavan muuttaminen (nro 11933)**

HEL 2011-001346 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 13 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 19.11.2009 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun piirustuksen nro 11933 mukaisena.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 kartta, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 selostus, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Osa päätöshistoriaa

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
http://www.hel.fi/hallintokeskus

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



28.05.2012

Kaj/3

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 13 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 19.11.2009 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun piirustuksen nro 11933 mukaisena.

## Tiivistelmä

Tontin osoite on Vattuniemenkuja 6.

Asemakaavan muutoksella tontti on muutettu asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa viisi - seitsenkerroksiset asuinrakennukset Vattuniemenkujan varrelle ja yksikerroksisen maanalaisen pysäköintihallin sisäänkäyntirakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 5 700 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuusluku e = 1.54), joka on 3 700 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

#### Yleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa tontti kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen (asuminen/toimitila), jota kehitetään asumisen, kaupan, julkisten palvelujen ja virkistyksen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Tontti on 30.11.1994 vahvistetussa asemakaavassa asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialuetta (AH), jolle saa sijoittaa myös 2 000 k-m<sup>2</sup> myymälätiloja. Tonttitehokkuusluku on e = 0.45.

#### Vattuniemen teollisuustonttien maankäytön periaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan korttelin nro 31134 toimitilatontit saadaan muuttaa asuinkäyttöön.

#### Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

#### Nykytilanne

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Tontilla on kahdessa kerroksessa naapuritonttien rasiteautopaikkoja sekä yksikerroksinen liikerakennus, jonka kerrosala on 1 673 m<sup>2</sup>.

Tontti sijaitsee toiminnoiltaan monipuolisella Vattuniemen työpaikka- ja asuntoalueella, jolla palvelut keskittyvät Heikkilänaukion alueelle. Korttelissa on viisi- ja yhdeksänkerroksisia asuinrakennuksia ja myös toimitilarakennuksia, jotka kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemän periaatepäätöksen mukaan saadaan muuttaa asuinkäyttöön. Vastapäätä tonttia Vattuniemenkujalla on Villakehräämönä tunnettu teollisuustalo, jonka pohjakerroksessa toimii mm. suuri päivittäistavaramyymälä ja Itellan yritysposti.

### Suojelukohteet

Kaupunginmuseo esitti 20.8.1999 eräitä Vattuniemen kohteita suojeltavaksi ja että alueen 1960- ja 1970-luvun rakennuskantaa tulisi myös pyrkiä säilyttämään ja ottaa purkamisen sijasta suunnittelun lähtökohdaksi vanhan rakennuksen hyödyntäminen. Kaava-alueella ei ole kaupunginmuseon suojeltavaksi esittämiä rakennuksia. Kaupunkisuunnitteluvirastossa tekeillä olevassa Vattuniemen toimitilarakennusten inventointi- ja arvottomistamisessa tontilla sijaitsevaa liikerakennusta ei esitetä suojeltavaksi.

### Ympäristöhäiriöt

Katuliikenne aiheuttaa meluhäiriötä. Kiinteistön käyttöhistorian ja maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen alustava selvitys on tekeillä.

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelia ja katukuvaa täydentävä asuntorakentaminen, joka sopii naapuritontin 31134/12 vireillä olevaan asuinrakennussuunnitelmaan. Tavoitteena on myös tehdä mahdolliseksi pienten lähipalveluiden sijoittuminen tontille.

### Asemakaavan muutos

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontti on muutettu asuinkerrostalojen tontiksi, jolle saadaan rakentaa viisi - seitsemänkerroksiset asuinrakennukset Vattuniemenkujan varrelle ja yksikerroksisen pysäköintihallin sisäänkäyntirakennuksen. Tontin omat autopaikat sekä naapuritonttien 31134/11, 14 ja 15 asemakaavassa tälle tontille määrätyt autopaikat saadaan rakentaa kolmeen kellaritasoon.

Tontilla sijaitseva matala liikerakennus puretaan. Tontin rakennusoikeus on 5 700 k-m<sup>2</sup> (e = 1.54).



28.05.2012

Kaj/3

Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä, vaaleaa rappausta ja myös puuta. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperän pilaantumista tulee edelleen selvittää rakennuksen purkamisen aikana, ennen rakennusluvan myöntämistä, ja pilaantunut maaperä puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### Ympäristöhäiriöt

Kadun puoleisten asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 34 dB(A).

#### Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Muutos asuntotontiksi täydentää korttelia 31134, joka tekeillä olevilla kaavanmuutoksilla on muuttumassa kokonaan asuinkortteliksi. Rakentaminen lisää Lauttasaaren asuntotarjontaa hyvien palvelujen, liikenneyhteyksien ja puistojen tuntumassa. Naapuritalojen asuntojen näkymät muuttuvat. Nykyiset pysäköintipaikat tontilla sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontilla.

#### Suunnittelun vaiheet

##### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 15.5.2009).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Lauttasaaren kirjastossa 25.5.–4.6.2009 ja viraston internetsivuilla.

##### Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskuksella ja kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

##### Esitetyt mielipiteet



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui viisi mielipidekirjettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi esitettiin suullisia mielipiteitä puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat naapuritonttien rasiteautopaikkojen ja pelastustien säilymiseen, rakentamistapaan ja korttelin ilmeen muuttumiseen, yhtenäisen suunnittelun tarpeeseen tontteja kaavoitettaessa, Lauttasaaren puistojen kestokykyyn asukasluvun kasvaessa ja bussilinjojen säilymiseen metron tulon jälkeen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rasiteautopaikat on merkitty asemakaavaan ja pelastustien säilyminen on turvattu. Tontin viitesuunnitelma on laadittu yhteistyössä naapuritontin 31134/12 kaavasuunnittelun kanssa.

Mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin päätöshistoriassa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 19.11.2009 kaupunginhallitukselle).

#### Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.12.2009 - 1.2.2010.  
Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Vesi, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslautakunta ja kaupunginmuseo.

#### Lausunnot

Helsingin Energia -liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä, yleisten töiden lautakunnalla ja ympäristökeskuksella ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Helsingin Vesi toteaa, että kiinteistöjen 31134/13 ja 14 tulee sopia vesijohtojärjestelyistä keskenään. Helsingin Vesi puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä em. huomautuksin.

Kaupunginmuseo ei arvota tontilla sijaitsevaa rakennusta arvokkaaksi eikä vastusta sen purkamista. Kaupunginmuseo huomauttaa, että jo vuosia tekeillä ollut Vattuniemen inventointi- ja arvottamistyö tulisi saattaa loppuun.

Pelastuslautakunnan mielestä yhteisten maanalaisten tilojen paloturvallisuus tulee suunnitella kokonaisuutena ja vaiheittaisessa rakentamisessa tulee säilyttää käyttöön otettujen tilojen pelastusturvallisuustaso. Puun käytössä rakennuksessa on otettava



huomioon sitä koskevat määräykset. Pelastustien tulee olla käytössä myös purku- ja rakennustöiden aikana tai on huolehdittava korvaavista järjestelyistä.

Vastine kaupunginmuseon ja pelastuslautakunnan lausuntoihin

Vattuniemen inventointi- ja arvottamistyö on valmistunut. Pelastuslaitoksen vaatimukset otetaan normaalimenettelyn mukaan huomioon rakennuslupavaiheessa.

#### Asianosaisten kuuleminen

Jatkosuunnittelun johdosta on tontin rakennusoikeutta vähennetty 600 k-m<sup>2</sup> ja rakennusaloja ja autopaikkamääräystä vähäisessä määrin tarkistettu sekä asemakaavamääräyksiin lisätty polkupyöräpaikkojen mitoitusvaatimus.

Hakija on kuullut esittämistään muutoksista naapuria.

Asunto Oy Vattuniemenkatu 18 on kirjeessään 16.6.2011 ilmoittanut hyväksyvänsä tarkistetussa viitesuunnitelmassa esitetyt muutokset.

#### Hakijan kirje

Valion eläkekassa esittää (28.11.2011), että kaavaan merkitty määräys asuntojen keskipinta-alasta tulisi poistaa. Hakija vetoaa aiempaan kaavapäätökseen naapuritontilla 31134/12, jossa määräys poistettiin kaupunginhallituksen esityksestä äänestyksen jälkeen 14.9.2009. Hakijan mielestä samassa korttelissa ja näin kiinteästi toisiinsa sidoksissa olevilla tonteilla asia tulisi ratkaista yhdenmukaisella ja -vertaisella tavalla.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehty muutos

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu siten, että tontin rakennusoikeutta on tarkistetun viitesuunnitelman mukaan vaiheittain toteuttamisen mahdollistamiseksi vähennetty 600 k-m<sup>2</sup> ja rakennusaloja ja autopaikkamääräystä on vähäisessä määrin tarkistettu. Asemakaavamääräyksiin on lisätty polkupyöräpaikkojen mitoitusvaatimus.

Tehdyt muutokset eivät olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lautakuntakäsittelyn 29.11.2011 jälkeen tehdyt muutokset

Lautakuntakäsittelyn 29.11.2011 jälkeen on ilmennyt tarve korjata yhtä kaavakarttaan merkittyä kerroslukua ja korkeusasemaa.



Tontille suunnitellun ensimmäisen rakennusvaiheen rakennuksen pihanpuoleisen rakennusosan kerrosluku on muutettu viidestä kuuteen kerrokseen ja korkeusasema luvusta +26.50 luvuksi +29.50, mikä on 31.12.2009 - 1.2.2010 julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla olleen asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelman ja kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29.11.2011 esitetyn viitesuunnitelman mukainen. Asianosaisia on kuultu ja heiltä on saatu suostumukset.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty muutama teknisluonteinen tarkistus.

Nämäkään muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus toteaa vielä, että asemakaavan vaatimus muiden kuin vuokra-asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta on ollut kaupungin maankäyttö- ja asunto-ohjelman perusteltu tavoite perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi pääosin pieniä asuntoja sisältäviin kaupunginosiin. Kyseisessä kohteessa määräyksen säilyttäminen on perusteltua alueen asuntotarjonnan monipuolisuuden vuoksi. Lopuksi kaupunginhallitus toteaa, että se hyväksyi 19.3.2012 Valion Eläkekassan kanssa 13.3.2012 ehdollisesti allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 kartta, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 selostus, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet



28.05.2012

Kaj/3

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Kaupunginmuseo  
Ympäristökeskus  
Helsingin Energia -liikelaitos

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 386

HEL 2011-001346 T 10 03 03

Ksv 0790\_5, Vattuniemenkuja 6, karttaruutu F2

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 19.11.2009 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tonttia 13 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

- tontin rakennusoikeutta on tarkistetun viitesuunnitelman mukaan vaiheittain toteuttamisen mahdollistamiseksi vähennetty 600 k-m<sup>2</sup> ja rakennusaloja ja autopaikkamääräystä on vähäisessä





28.05.2012

Kaj/3

määrin tarkistettu. Asemakaavamääräyksiin on lisätty polkupyöräpaikkojen mitoitusvaatimus.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*
- laskutus, Halke \*\*\*\*\*
- laskutus, Ksv \*\*\*\*\*

Käsittely

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Stefan Johansson

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Tyhjä-äännet: 0



28.05.2012

Kaj/3

Poissa-äännet: 0

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

[leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

[satu.tyynila\(a\)hel.fi](mailto:satu.tyynila(a)hel.fi)